



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

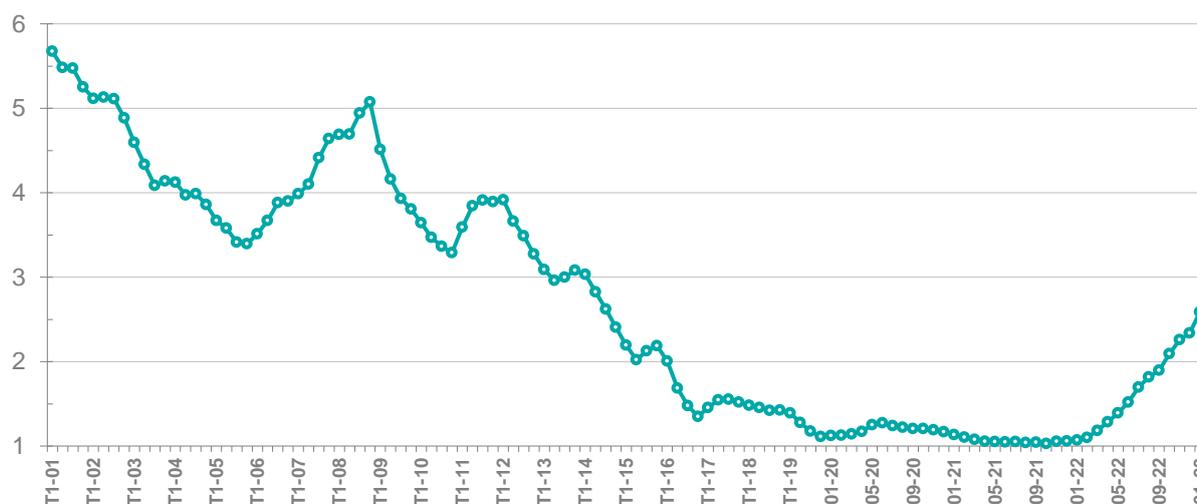


L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %)
ENSEMBLE DES MARCHÉS
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En janvier 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 2.59 % (2.61 % pour l'accession dans le neuf et 2.60 % pour l'accession dans l'ancien).

La hausse du taux moyen des crédits se poursuit donc en janvier, pour le 13^{ème} mois consécutif. L'augmentation récente est rapide (+ 25 points de base - pdb -), en réponse à la revalorisation du taux d'usure intervenue à compter du 1^{er} janvier. Cette dernière revalorisation a été plus forte que les deux précédentes : + 52 pdb pour les prêts à plus de 20 ans qui représentaient 66.8 % de la production en janvier, contre + 48 pdb pour la revalorisation d'octobre 2022 et + 17 pdb pour celle de juillet 2022. Aussi, la hausse du taux moyen intervenue en janvier est plus rapide que celle d'octobre dernier (+ 19 pdb) ou de juillet (+ 18 pdb). Et pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel, notamment sur des prêts à 25 ans, les taux dépassent maintenant les 3.0 %.

Pour autant, la rentabilité des nouveaux crédits peine à se rétablir. Car depuis juillet 2022, le relèvement du principal taux de refinancement de

la BCE contribue largement à la dégradation de la marge des établissements de crédit : le relèvement intervenu à compter du 21 décembre 2022 et ayant porté le taux de refinancement de la BCE à 2.5 % a un peu plus détérioré cette rentabilité, comme d'ailleurs la précédente hausse avec effet au début du mois de novembre 2022. Ainsi la production nouvelle de crédits dont le dynamisme a largement été altéré en 2022 (affaiblissement de la demande, contraction de l'offre) n'a toujours pas réussi à vraiment rebondir.

Alors que depuis décembre 2022 le taux moyen a cru de 25 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 22 pdb sur le marché de l'ancien (2.59 % en janvier), de 25 pdb sur le marché des travaux (2.56 % en janvier) et de 27 pdb sur celui du neuf (2.59 % en janvier). Et les taux des prêts ont tous augmenté d'au moins 29 pdb, quelle que soit leur durée à l'octroi.

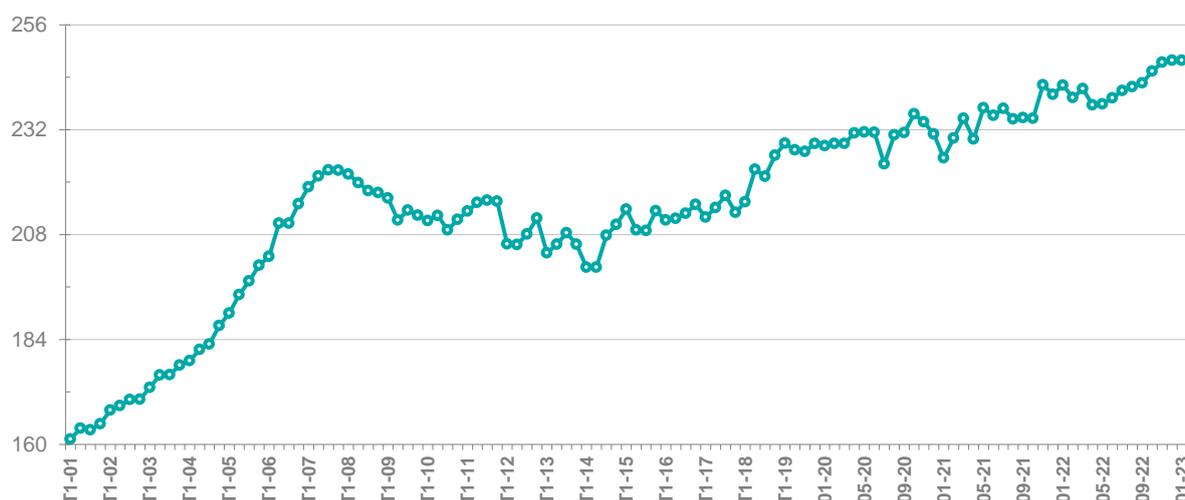
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Janvier	2020	1,12%	0,92%	1,08%	1,33%
Décembre	2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Janvier	2021	1,13%	0,95%	1,07%	1,33%
Décembre	2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Janvier	2022	1,07%	0,88%	1,00%	1,15%
Décembre	2022	2,34%	2,14%	2,30%	2,42%
Janvier	2023	2,59%	2,43%	2,59%	2,74%

La durée des prêts bancaires accordés

LA DURÉE DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MOIS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En janvier 2023, la durée moyenne des prêts s'est établie à 248 mois (268 mois pour l'accession dans le neuf et 256 mois pour l'accession dans l'ancien).

L'allongement de la durée moyenne des crédits s'est observé à partir du printemps 2022. Il a conduit cette durée à un niveau jamais observé par le passé, niveau auquel elle s'est stabilisée en janvier 2023. Mais cet allongement intervenu jusqu'alors n'a pas été suffisant pour compenser les conséquences de la hausse des prix des logements ou amortir les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés. Il a simplement permis d'éviter un recul encore plus rapide de la production de crédits, mais avec une efficacité qui s'érode au fur et à mesure de l'augmentation des taux des crédits.

L'impact de l'allongement de la durée moyenne sur la structure de la production s'observe néanmoins, avec un accroissement significatif de la part des prêts les plus longs. Ainsi en janvier 2023, 66.6 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, alors qu'en 2021 le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 55.2 %. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans se maintient à très bas niveau (0.2 %). En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se maintient à bas niveau, à 14.6 % (16.4 % en 2021).

STRUCTURE DE LA PRODUCTION DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,3	22,6	62,7	0,5
T4-2022	4,1	10,2	20,3	65,2	0,2
M1-2023	4,1	10,5	18,7	66,6	0,2

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

**LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS)
ENSEMBLE DES MARCHÉS**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Après une progression rapide en 2022, les revenus des emprunteurs enregistrent une augmentation soutenue (+ 6.1 % en janvier, en glissement annuel, contre + 3.9 % en 2022). Avec le resserrement de l'accès au crédit, la demande fragilisée par les pertes de pouvoir d'achat et la remontée de l'inflation et des taux des crédits immobiliers poursuit en effet sa transformation. D'autant que la contraction de l'offre bancaire provoquée par la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits pénalise fortement les ménages faiblement dotés en apport personnel.

Tous les ménages sont donc maintenant contraints à l'abandon des projets ambitieux (surface et qualité des biens, localisation, ...) : et comme cela se constate souvent lorsque l'environnement des marchés n'est plus porteur, le coût des opérations réalisées recule durant les mois d'hiver, après une augmentation soutenue jusqu'alors (- 2.7 % en janvier, en glissement annuel, contre + 5.0 % en 2022). Ainsi le coût relatif recule rapidement : 4.3 années de revenus en janvier 2023, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque.

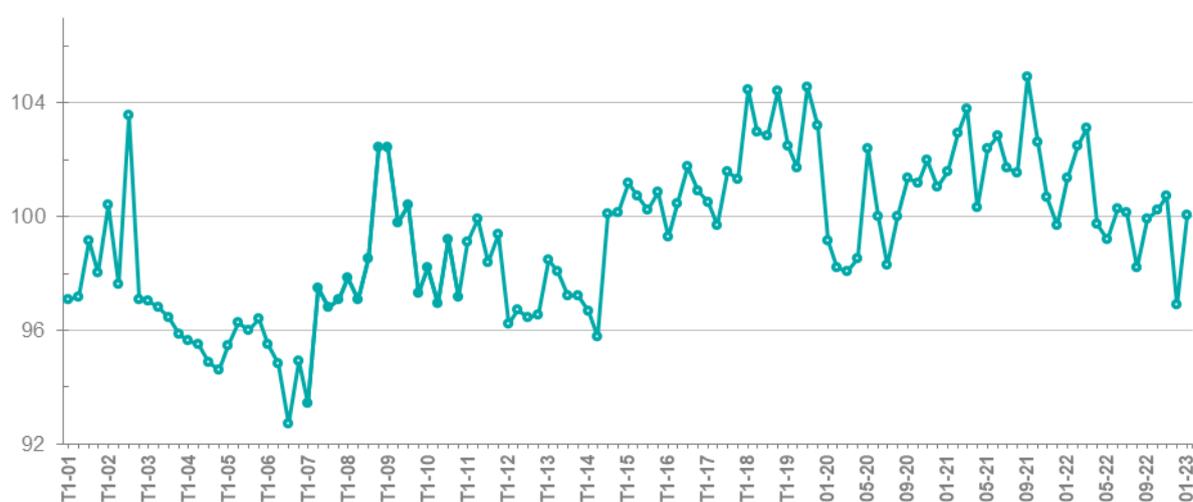
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après plusieurs années d'augmentation rapide, le niveau de l'apport personnel ne s'accroît que lentement (+ 2.3 % en janvier, en glissement annuel, contre + 12.3 % en 2022). Les taux d'apport des ménages ont néanmoins cru depuis 2019, pour s'établir à des niveaux élevés, au regard des exigences des

autorités françaises de contrôle des banques. Mais cette évolution pèse sur le dynamisme du marché des crédits. Et elle illustre les difficultés de réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages, ceux dont l'apport personnel est désormais jugé insuffisant.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Ainsi en dépit de la transformation de la demande, alors que la hausse des prix des logements se poursuit et que les taux des crédits augmentent, l'indicateur de solvabilité de la demande réussit juste à se stabiliser. En ce début d'année, les nouveaux emprunteurs recourent en effet moins au crédit immobilier que par le passé (- 4.0 % en janvier, en

glissement annuel, contre + 3.3 % en 2022) : réalisant des projets immobiliers moins onéreux et moins ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés peut reculer, permettant d'enrayer la dégradation de l'indicateur de solvabilité constatée principalement au 2nd semestre 2022.

3. L'activité du marché des crédits

Jusqu'à l'été dernier, le repli de la demande avait été à l'origine des hésitations, puis du recul de la production de crédits. Ainsi, dès le début de 2022 l'activité avait rapidement fléchi sur tous les marchés immobiliers. Mais dès juillet, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts est venue amplifier les conséquences d'un repli de la demande qui perdurait : dans le contexte du relèvement du principal taux de refinancement de la BCE, l'offre bancaire s'est contractée. La revalorisation du taux d'usage intervenue à compter du 1er octobre a certes permis un accroissement des taux des crédits immobiliers : mais la nouvelle phase de relèvement des taux de la BCE a pesé sur les marges des banques. L'offre de crédits n'avait donc pas pu se redresser suffisamment.

Le relèvement du taux d'usage intervenu à compter du 1^{er} janvier 2023 a permis une hausse sensible du taux des crédits, mais une nouvelle augmentation des taux de la BCE a obéré le rétablissement des taux de rentabilité. Dans ces conditions, même si la production de crédits a pu

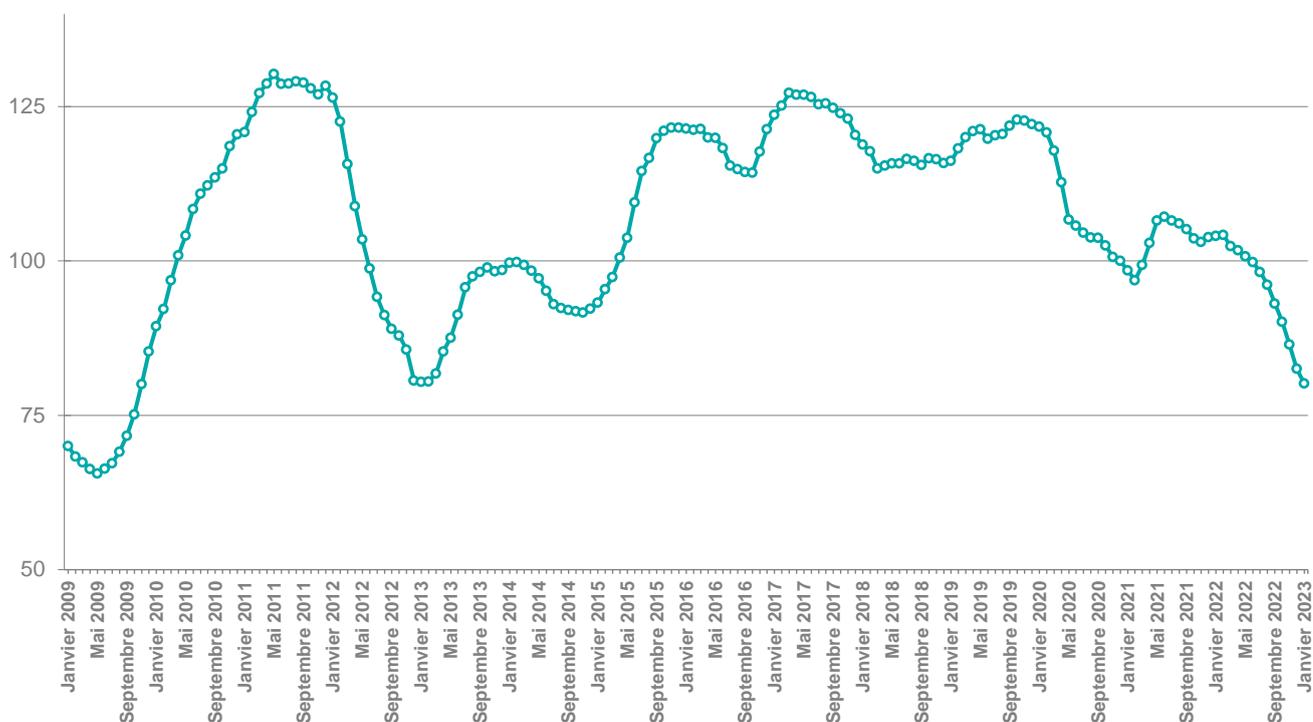
rebondir en janvier (+ 32.2 % par rapport à décembre), comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés (+ 29.3 %), cela n'a pas été suffisant pour compenser la chute d'activité constatée jusqu'alors : avec en janvier, une production en recul de 34.7 % par rapport à janvier 2022 (- 32 % pour le nombre de prêts).

Aussi la chute de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant s'est poursuivie en janvier (- 44.0 %, en glissement annuel), comme le nombre de prêts d'ailleurs (- 41.9 %).

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée à fin janvier 2023 en niveau annuel glissant était en baisse de 23.5 %, par rapport à une production aussi mesurée en niveau annuel glissant à fin janvier 2022 (contre + 8.1 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés reculait de 23.0 % (+ 5.7 % il y a un an à la même époque).

INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



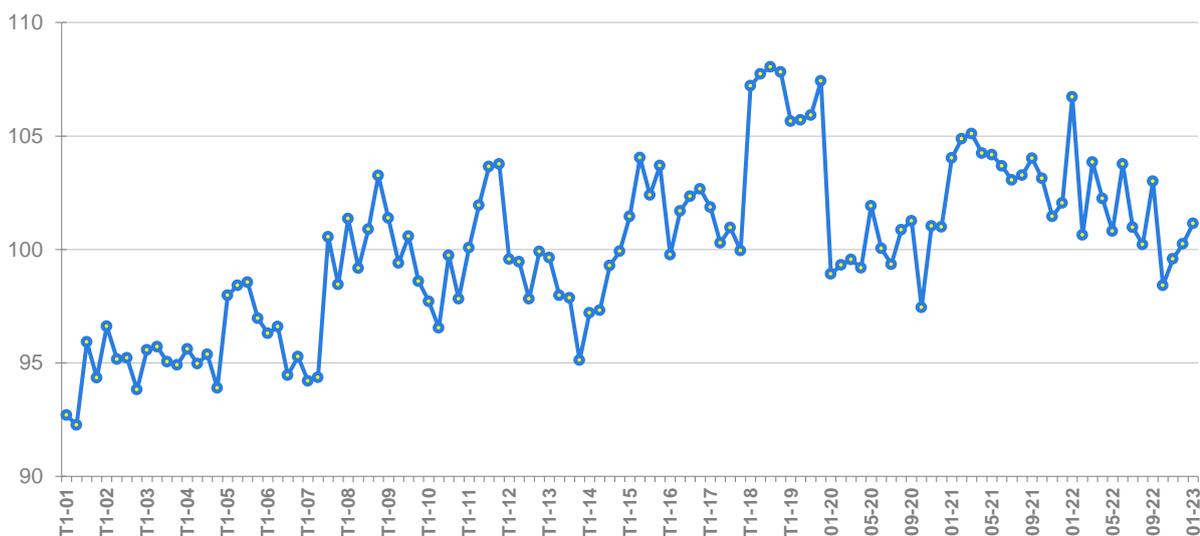
Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse toujours, mais à un rythme plus lent que par le passé, après une année 2022 durant laquelle la tension sur les prix a été vive (+ 1.4 % en janvier, en glissement annuel, contre + 6.0 % en 2022).

Et sur un marché fortement déséquilibré, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations bondissent (+ 12.9 % en janvier, en glissement annuel, contre + 4.9 % en 2022). Au fil des mois, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel et/ou dont le niveau de leurs revenus ne leur permet plus de satisfaire aux exigences de taux d'effort sortent du marché et le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures se renforce. Dans ces conditions le coût relatif recule pour s'établir à 4.9 années de revenus en janvier, contre 5.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, après une année 2022 d'augmentation très rapide, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs marque le pas (- 3.3 en janvier, en glissement annuel, après + 16.9 % en 2022). Aussi l'indicateur de solvabilité, déjà pénalisé par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande, ne réussit pas à vraiment se redresser en raison du niveau actuel des prix des logements neufs et de la remontée des taux des crédits immobiliers. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotés en apport personnel, n'est plus suffisante pour contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli durant toute l'année 2022. D'autant que la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) a pesé sur la réalisation des projets d'achat immobilier des ménages, alors que les conséquences économiques et financières de la guerre en Ukraine ont un peu plus déstabilisé la demande.

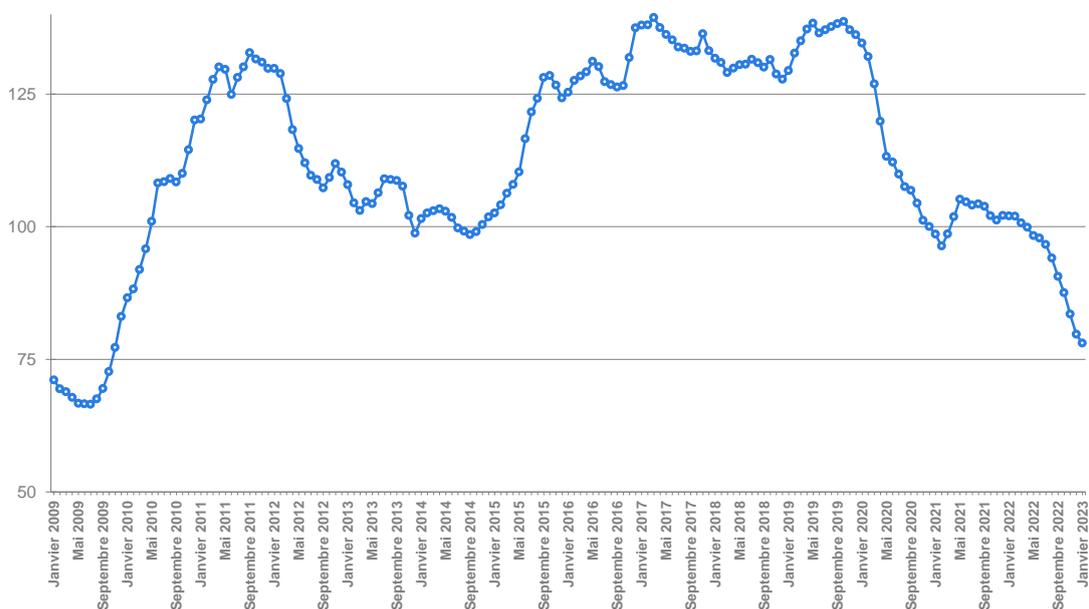
En outre, dès le début de l'été 2022, le recul de l'activité s'est amplifié : la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l'origine d'une contraction de l'offre bancaire venue se surajouter à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Depuis le marché ne

s'est pas vraiment ressaisi, en dépit de l'embellie permise en janvier 2023 par le relèvement du taux d'usure. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a continué à reculer : avec en janvier, - 44.6 %, en glissement annuel. Ainsi que le nombre de prêts accordés : avec - 41.5 %, en glissement annuel.

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en janvier, - 23.1 % en glissement annuel pour la production (+ 5.5 % il y a un an à la même époque) et - 23.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (+ 3.5 % il y a un an).

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Le marché de l'ancien

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Depuis le début de l'année 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour de nombreux candidats à l'acquisition d'un logement ancien (stricte application de la recommandation du HCSF et remontée des taux d'intérêt). Aussi, sur un marché de l'ancien déprimé et sur lequel la demande peine à finaliser ses projets d'achat, la tension sur le coût des opérations se relâche maintenant (- 4.0 % en janvier,

en glissement annuel, après + 4.2 % en 2022). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent rapidement, comme en 2022 (+ 4.5 % en janvier, en glissement annuel, après + 4.0 % en 2022). Aussi le coût relatif des opérations réalisées fléchit rapidement : 4.9 années de revenus en novembre, contre 5.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours mais moins rapidement que par le passé (+ 4.6 % en janvier, en glissement annuel, après + 10.8 % en 2022). Ainsi l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à niveau depuis plusieurs mois, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste et

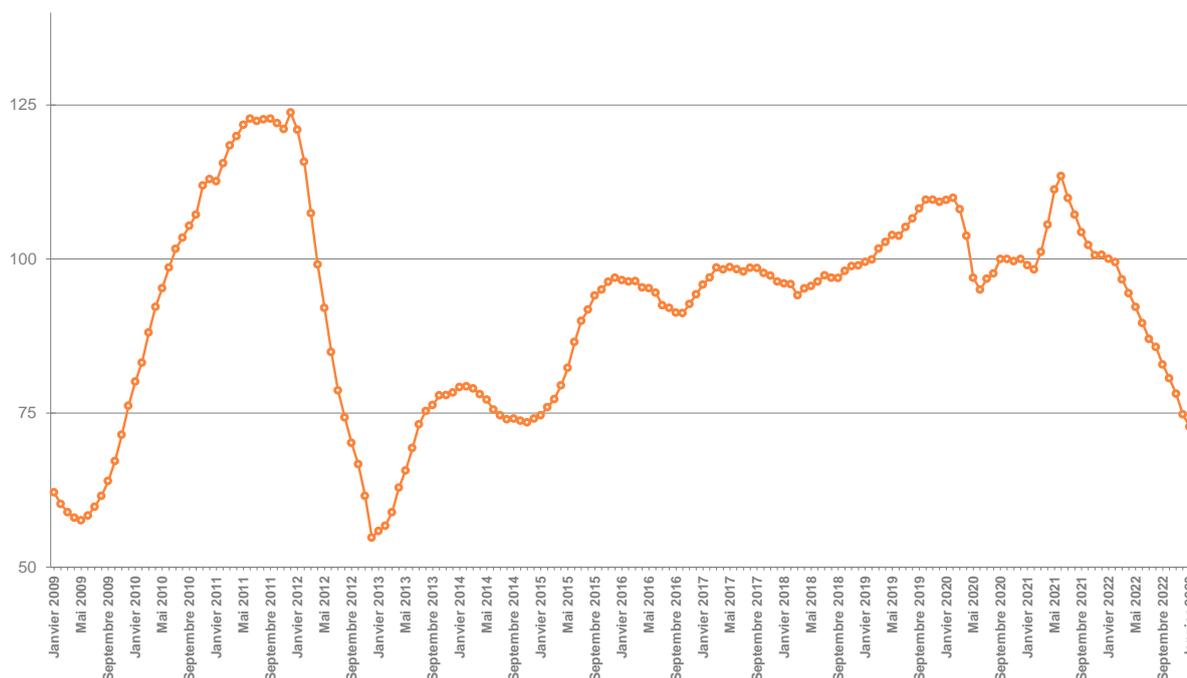
de l'augmentation des taux des crédits qui se renforce. Il bénéficie en effet de la transformation du marché et de l'accroissement de la part des ménages bien dotés en apport personnel.

Comme sur le marché du neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli. Et à partir du début de l'été, la baisse de l'activité est devenue plus rapide : la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts est à l'origine d'une nette contraction de l'offre bancaire

qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Le relèvement du taux d'usure intervenue à compter du 1er janvier n'a pas permis d'inverser la tendance récessive : il n'a réussi qu'à ralentir, comme sur le marché du neuf. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc toujours : avec en janvier, - 38.1 %, en glissement annuel. La diminution du nombre de prêts ayant été tout aussi rapide : avec - 36.8 %, en glissement annuel.

**L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en janvier, - 25.2 % en glissement annuel pour la production (contre

+ 9.0 % il y a un an à la même époque) et - 27.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 1.0 % il y a un an à la même époque).

www.observatoirecreditlogement.fr